- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
- COPROPRIÉTAIRES

Les aides de l'Anah

LE GUIDE

ÉTABLI AU 1er JANVIER 2009

Document d'information non contractuel

Agence nationale de l'habitat
Anah

SOMMAIRE

3/3 ÊTES-VOUS CONCERNÉ PAR LES AIDES DE L'Anah ?
- ► Qui peut en bénéficier ?
- ► Pour quels logements ?
- ► Pour quels travaux ?
- ► Si je remplis tous les critères, suis-je assuré d'obtenir une subvention ?

4/5 VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT ?
- ► Les conditions liées aux travaux
- ► Les plafonds de ressources maximum
- ► Les taux maximum de subvention
- ► Une prime complémentaire : l'éco-prime

6/8 VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?
- ► Le conventionnement sans travaux
- ► Le conventionnement avec travaux

9/9 VOUS ÊTES COPROPRIÉTAIRE ?
- ► Les conditions générales
- ► Les copropriétés concernées
- ► Les taux maximum de subvention

10/11 VOTRE DEMANDE D'AIDE
- ► La première prise de contact
- ► Le dépôt et le contenu du dossier
- ► L'instruction du dossier
- ► La décision d'attribution
- ► Le paiement de la subvention
- ► Les contrôles et reversements
- ► Contestation et recours

12/15 ANNEXE
Liste des travaux subventionnables

L'Anah, UNE RÉPONSE TERRITORIALE AUX ENJEUX DE L'HABITAT PRIVÉ

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public de l'État. Elle a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés existant. L'Anah distribue des subventions aux propriétaires ou leur permet de bénéficier d'un abattement fiscal sous certaines conditions.

L'Agence agit en faveur d'un habitat solidaire. C'est pourquoi ses priorités se concentrent sur :
- la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés en zones tendues,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (âge et handicap).

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale et multiplie les partenariats avec les collectivités.

ÊTES-VOUS CONCERNÉ PAR LES AIDES DE L'Anah ?

Avant d'aller plus loin, voici les bonnes questions à se poser pour savoir si votre situation, votre logement et votre projet de travaux peuvent vous permettre de bénéficier, peut-être, d'une aide de l'Anah.

Qui peut en bénéficier [1] ?

- Les propriétaires qui occupent leur logement. Leur niveau de ressources ne doit pas alors dépasser un certain seuil (voir p. 4 et 5).
- Les propriétaires qui louent ou souhaitent louer un bien immobilier en réalisant ou non des travaux (voir p. 6 à 8).
- Les syndicats de copropriétés pour des travaux sur les parties communes (voir p. 9).

Pour quels logements ?

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise[2].

Pour quels travaux ?

- Ils doivent être d'un montant minimum de 1 500 €.
- Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.
- Ils doivent être compris dans la liste des travaux subventionnables (voir liste p. 12 à 15). L'Anah finance les travaux d'amélioration ; ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement.
- Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Si je remplis tous les critères, suis-je assuré d'obtenir une subvention ?

Non, la subvention n'est jamais un droit acquis. La décision est prise au niveau local. Pour ce faire, les priorités nationales[3] sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et montage financier.

(1) À titre exceptionnel, peuvent également bénéficier des aides de l'Anah : les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap ; les communes pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril ; les organismes HLM dans le cadre des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées et les propriétaires ou gérants d'hôtel meublés.

(2) Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un autre financement de l'État ou d'un prêt à taux zéro, dans les dix années précédant le dépôt de la demande, sous réserve de modifications réglementaires.

(3) Lutte contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique, adaptation des logements au handicap, développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés en zone tendue.

Bon à savoir...

Qu'est-ce qu'une opération programmée ?
Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un contrat entre une collectivité locale, l'État et l'Anah qui permet de traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat. Comment ? En incitant les propriétaires bailleurs ou occupants à effectuer des travaux. Les territoires concernés par ces opérations programmées bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes). Ces programmes sont d'une durée de 5 ans maximum. Il existe plusieurs types d'OPAH : les OPAH de droit commun, les OPAH de rénovation urbaine (RU), les OPAH de revitalisation rurale (RR) et les OPAH copropriétés dégradées.

Qu'est-ce qu'une délégation de compétence ?
Les crédits de l'Anah peuvent être délégués aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux Conseils généraux. On parle alors de délégation de compétence.
Dans ce cas, ces collectivités peuvent décider de moduler les aides de l'Anah. Quant à la décision d'attribuer les aides, elle est prise par le Président de la collectivité.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT ?

Vous êtes propriétaire occupant et vous souhaitez réhabiliter votre logement ? En fonction des priorités locales de l'Anah et sous réserve de remplir certaines conditions, vous pouvez peut-être bénéficier d'une aide de l'Anah. En retour, vous vous engagez à habiter votre logement pendant 6 ans à titre de résidence principale.

Les conditions liées aux travaux

• Les travaux doivent être d'un montant minimum de 1 500 €[1] et figurer sur la liste des travaux subventionnables (voir cette liste p. 12 à 15). L'Anah finance les travaux d'amélioration ; ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement.

• Les travaux ne peuvent être commencés avant le dépôt de la demande de subvention, ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment[2], dans un délai de 3 ans suivant la date de la décision d'attribution de la subvention.

Les plafonds de ressources maximum

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence[3] de l'année n – 2 de toutes les personnes qui occupent le logement. Exemple : pour une demande de subvention faite en 2009, les revenus concernés sont ceux de 2007.

Il existe deux niveaux de plafonds de ressources : les plafonds de ressources « de base »[4] et les plafonds de ressources « prioritaires ». Cette distinction permet de déterminer le taux maximum de subvention dont vous pourrez bénéficier.

(1) Trois exceptions toutefois : les propriétaires occupants « prioritaires », les travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap, les travaux liés au saturnisme.

(2) Fournitures et main d'œuvre.

(3) Ce montant figure sur l'avis d'imposition. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

(4) Dans certains cas particuliers (travaux en copropriété en Plan de sauvegarde ou OPAH copropriété dégradée, travaux de sortie d'insalubrité et de péril, travaux liés au saturnisme, travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap), les plafonds de ressources « de base » peuvent être majorés.

Lexique…

Insalubrité
Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. Dans ce cas, une procédure est mise en œuvre par les pouvoirs publics. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas après visite des lieux par un professionnel.

Saturnisme
Maladie liée à l'intoxication par le plomb. Elle est le plus souvent contractée par ingestion d'écailles ou de poussières des peintures au plomb dans des logements construits avant 1948 et concerne principalement les enfants de moins de six ans.

Consommation conventionnelle
Elle correspond à une consommation calculée par un spécialiste dans des conditions normales d'utilisation du logement (occupation permanente, à température normale, fenêtres fermées…). Elle est rapportée habituellement à une durée d'utilisation annuelle et à la surface du logement. Elle est exprimée en énergie primaire, soit des kWhep/m²/an.

PLAFONDS DE RESSOURCES - ÎLE-DE-FRANCE

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources « de base » (€)	Plafonds de ressources « prioritaires » (€)
1	16 193	10 795
2	23 768	15 845
3	28 545	19 030
4	33 330	22 220
5	38 132	25 420
Par personne supplémentaire	4 790	3 195

PLAFONDS DE RESSOURCES - AUTRES RÉGIONS

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources « de base » (€)	Plafonds de ressources « prioritaires » (€)
1	11 212	8 625
2	16 398	12 614
3	19 722	15 169
4	23 040	17 723
5	26 372	20 286
Par personne supplémentaire	3 322	2 554

Les taux maximum de subvention

Les taux indiqués ci-dessous sont les taux de référence nationaux maximum. Ils peuvent être majorés en cas de délégation de compétence et d'opération programmée, ou revus à la baisse en fonction des priorités locales.

TAUX MAXIMUM DE SUBVENTION

	Plafonds de travaux par logement	Taux applicables aux propriétaires sous plafonds de ressources « de base »	Taux applicables aux propriétaires sous plafonds de ressources « prioritaires »
Cas général	13 000 €	20 %	35 %
OPAH rénovation urbaine, revitalisation rurale ou copropriétés dégradées		30 %	35 %
Insalubrité	30 000 €	50 %	50 %
Saturnisme/handicap	8 000 €	70 %	70 %

Une prime complémentaire : l'éco-prime

Une éco-prime de 1 000 € peut venir en complément de la subvention des propriétaires occupants « prioritaires ». Elle est accordée dans le cadre de la politique de l'Anah en faveur de la lutte contre la précarité énergétique. Pour l'obtenir, deux conditions doivent être remplies. À l'occasion de l'évaluation thermique(1) effectuée avant les travaux, le logement doit être classé en étiquette F ou G. Après travaux, le gain énergétique(1) doit être d'au moins 30 % sur la consommation conventionnelle.

(1) L'évaluation thermique, avant et après travaux, doit être attestée par un technicien qualifié ou par un diagnostic de performance énergétique (voir définition en p. 9).

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ?

Vous êtes propriétaire d'un logement et vous le louez ou souhaitez le louer ? Sous réserve de respecter certaines conditions, vous pouvez conventionner votre logement et bénéficier en retour d'un abattement fiscal. En cas de travaux, vous pouvez également solliciter une aide de l'Anah.

Dans les deux cas, conventionnement sans ou avec travaux, les logements doivent être décents et ne peuvent pas être loués à un membre du foyer fiscal du propriétaire, ni même à un ascendant ou à un descendant.

Le conventionnement sans travaux

► Les conditions générales

Tout propriétaire bailleur peut conclure avec l'Anah une convention de 6 ans. Il s'engage alors à respecter des conditions de plafonnement du loyer et de ressources des locataires à l'entrée dans le logement. En contrepartie, il bénéficie d'un abattement sur ses revenus fonciers.
Ce dispositif s'applique aux logements vacants et également lors du renouvellement du bail avec un locataire en place.

► Le taux de l'abattement fiscal

Il existe trois régimes de conventionnement :
- le conventionnement intermédiaire,
- le conventionnement social,
- le conventionnement très social.

À chacun de ces régimes correspond un niveau de loyer et de ressources des locataires à respecter.
L'abattement sur les revenus fonciers bruts est de :
- 30 % en cas de conventionnement intermédiaire,
- 60 %(1) en cas de conventionnement social ou très social.

► Les plafonds de loyers

Les plafonds de loyers sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable(2), charges non comprises. Ils sont déterminés en fonction de la situation géographique du logement, d'après le zonage « Robien » établi par l'arrêté du 10 août 2006.
- Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.
- Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en lisière de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières.
- Zone C : toutes les autres communes.

Les plafonds sont adaptés au niveau local en fonction des loyers de marchés. **Les loyers appliqués dans le cadre d'un conventionnement doivent être inférieurs aux loyers réglementaires et aux plafonds fixés localement.** Les plafonds de loyers réglementaires sont révisés au 1er janvier de chaque année.

PLAFONDS RÉGLEMENTAIRES DE LOYERS (au m²)

	Zone A	Zone B	Zone C
Loyers « intermédiaires »	17,31 €	11,31 €	8,19 €
Loyers « sociaux »	6,24 €	5,68 €	5,10 €
Loyers « très sociaux »	5,91 €	5,52 €	4,91 €

(1) Après promulgation de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

(2) Surface habitable + la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m².

Lexique...

Décence
Pour être décent, un logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement. Les caractéristiques de décence sont définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.
Le ministère du Logement a édité un guide, disponible sur son site Internet. Il constitue une aide au repérage des situations ne correspondant pas aux exigences fixées par le décret.

► Les plafonds de ressources des locataires

Dans tous les cas de conventionnement, les locataires doivent respecter, à la date de la signature du bail, des plafonds de ressources. C'est le revenu fiscal de référence[1] de l'année N-2 qui est pris en compte. Exemple : pour une demande de conventionnement faite en 2009, les revenus concernés sont ceux de 2007.

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE

Catégorie de ménages	Zone A (€)	Zone B (€)	Zone C (€)
Personne seule	43 753	33 816	29 590
Couple	65 389	45 155	39 771
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge[2]	78 602	54 302	47 612
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	94 153	65 553	57 622
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	111 459	77 113	67 630
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	125 421	86 902	76 287
Personne supplémenaire	13 979	9 693	8 664

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS À LOYER SOCIAL

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	24 306	24 306	21 132
2 personnes ne comportant aucune personne à charge[2] à l'exclusion des jeunes ménages [3]	36 326	36 326	28 220
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	47 620	43 668	33 937
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	56 855	52 304	40 968
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	67 645	61 919	48 195
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	76 119	69 677	54 314
Personne supplémentaire	8 481	7 764	6 059

PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	13 370	13 370	11 621
2 personnes ne comportant aucune personne à charge[2] à l'exclusion des jeunes ménages [3]	21 796	21 796	16 932
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	28 572	26 200	20 361
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	31 272	28 767	22 657
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	37 203	34 057	26 508
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	41 866	38323	29 873
Personne supplémentaire	4 666	4 270	3 331

(1) Ce montant figure sur l'avis d'imposition. Pour les salariés, sauf cas particuliers, il correspond au revenu fiscal après l'abattement de 10 %.

(2) Personnes à charge : enfants à charge au sens du Code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(3) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Le conventionnement avec travaux

Pour bénéficier d'une subvention à taux majoré, le logement doit être conventionné. Dans ce cas, le propriétaire peut cumuler l'abattement fiscal et une subvention de l'Anah.

► Les conditions générales

- Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 9 ans.
- Les conditions de plafonds de loyer (adaptés au niveau local) et de ressources des locataires sont alors identiques au conventionnement sans travaux (cf. page précédente). Le taux de subvention est modulé en fonction du régime du loyer.
- Dans les territoires où l'écart entre le loyer de marché et le loyer conventionné social n'est pas assez important, il ne peut y avoir de conventionnement intermédiaire.

► Les conditions liées aux travaux

- Les travaux doivent être d'un montant minimum de 1 500 €[(1)] et figurer sur la liste des travaux subventionnables (voir cette liste p. 12 à 15). L'Anah finance les travaux d'amélioration ; ceci exclut aussi bien les travaux d'entretien ou de décoration seuls, que les travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement.
- Les travaux ne peuvent être commencés avant le dépôt de la demande de subvention, ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment [(2)], dans un délai de 3 ans suivant la date de la décision d'attribution de la subvention.

► Les taux maximum de subvention

Les taux indiqués ci-dessous sont les taux de référence nationaux maximum. Ils peuvent être majorés en cas de délégation de compétence et d'opération programmée ou revus à la baisse en fonction des priorités locales.

TRAVAUX SUR LOGEMENT INDIVIDUEL OU PARTIES PRIVATIVES D'UN IMMEUBLE

Plafonds de travaux subventionnables au m² [(3)]	Zone A	Zone B	Zone C
	800 (€)	650 (€)	500 (€)
Taux maximum de subvention	**Zone A**	**Zone B**	**Zone C**
Loyer libre	15 %	15 %	15 %
Loyer conventionné intermédiaire	40 %	30 %	20 %
Loyer conventionné social	50 %	50 %	30 %
Loyer conventionné très social	70 %	70 %	50 %

► Les primes complémentaires

- **La prime en faveur de la mobilisation des logements vacants**

Dans les zones A et B, les propriétaires bailleurs peuvent obtenir une prime supplémentaire de 3 000 €. Pour cela, leur logement doit avoir été vacant pendant au moins 12 mois avant le dépôt de la demande. Ils doivent accepter de le conventionner à un niveau de loyer intermédiaire, social ou très social. Le montant minimum des travaux subventionnables doit être de 15 000 €.

- **L'éco-prime**

Une éco-prime de 2 000 € peut venir en complément de la subvention des propriétaires bailleurs dans le cadre de la politique de l'Anah en faveur de la lutte contre la précarité énergétique. Pour l'obtenir, trois conditions doivent être remplies :
- Le diagnostic de performance énergétique[9] après travaux doit attester d'un gain d'au moins deux classes d'étiquette « énergie ».
- Le niveau de performance énergétique atteint doit être au minimum l'étiquette C ou D suivant le contexte local.
- Le logement doit faire l'objet d'un conventionnement social ou très social ou d'un financement au titre de la sortie d'insalubrité ou de péril.

► Cas particuliers

- **Les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril**

Dans ces cas, le logement pourra être subventionné au taux de référence majoré de 20 %.
- Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas après visite des lieux par un professionnel.
-La procédure de péril concerne les bâtiments qui présentent des défauts de solidité des structures (murs, planchers, plafonds, escaliers…).

- **Les travaux liés au saturnisme et les travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap**

Le taux maximum de référence dans ces cas est de 70 % et le montant des travaux subventionnables est plafonné à 8 000 €. Cette subvention peut être cumulée avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans le logement ou l'immeuble.

- **Les subventions aux bailleurs à revenus modestes**

Les propriétaires bailleurs dont les ressources sont égales ou inférieures aux plafonds applicables pour les propriétaires occupants prioritaires (voir p. 5) peuvent bénéficier d'une subvention au taux de 70 % pour un montant de travaux subventionnables de 8 000 €. Cette subvention ne peut pas se cumuler avec une autre subvention dont ils peuvent bénéficier pour d'autres travaux réalisés dans le logement ou l'immeuble.

(1) Sauf pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap, les travaux liés à la lutte contre le saturnisme (maladie liée à l'intoxication par le plomb).

(2) Fournitures et main d'œuvre.

(3) Surface habitable + la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m².

VOUS ÊTES COPROPRIÉTAIRE ?

Votre copropriété souhaite réaliser des travaux dans votre immeuble ? L'Anah peut, dans certains cas, accorder des subventions aux syndicats de copropriétés pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble. Si votre syndicat ne bénéficie pas de cette aide, vous pouvez déposer une demande individuelle dans les mêmes conditions que celles requises pour les parties privatives.

Les conditions générales

- L'aide n'est attribuée que si 75 % des « lots » sont des habitations principales (hors commerces, bureaux, résidences secondaires...)
- La subvention est attribuée au syndicat de copropriétaires et bénéficie ainsi à tous les copropriétaires occupants ou bailleurs sans conditions de ressources ni engagements.
- Le montant des aides est calculé sur la totalité des travaux subventionnables pour l'ensemble des lots.
- Lorsqu'une demande d'aide à un syndicat de copropriété est déposée, les copropriétaires ne peuvent prétendre à une aide individuelle pour les mêmes travaux.

Les copropriétés concernées

Seules les copropriétés rencontrant des difficultés très importantes justifiant la mise en place d'une OPAH copropriété, et les copropriétés relevant de procédures spécifiques liées à un arrêté (plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux) ou à une décision de justice (administration provisoire) peuvent formuler une demande d'aide au syndicat. Toutefois, pour les travaux d'accessibilité, cette restriction ne s'applique pas.

Les taux maximum de subvention

- Pour les immeubles en OPAH copropriété dégradée : 35 % dans la limite d'un plafond de 13 000 € par lot d'habitation.
- Pour les immeubles en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriété présentant des pathologies lourdes : 50 % hors plafond de travaux.
- Pour les travaux d'accessibilité : 70 % dans la limite d'un plafond de 15 000 € par accès aménagé.

Lexique...

Diagnostic de Performance Énergétique
Obligatoire pour les locations depuis le 1er janvier 2007, ce document, réalisé par un professionnel, informe sur la consommation d'énergie du bâtiment (pour les usages de chauffage, rafraîchissement et service d'eau chaude sanitaire) et sur les émissions de gaz à effet de serre (CO_2). Il est assorti de recommandations et de préconisations pour réduire cette consommation. Les informations sont présentées sous la forme d'une étiquette énergie, semblable à celle utilisée pour les appareils électroménagers.

VOTRE DEMANDE D'AIDE

Vous êtes à la recherche du bon interlocuteur ? Vous souhaitez savoir comment constituer votre dossier de demande d'aide ou encore, savoir comment vous sera versée votre aide ? Pas à pas, nous vous accompagnons dans votre démarche.

La première prise de contact

Pour constituer votre dossier de demande d'aide, adressez-vous aux téléconseillers de l'Anah qui vous indiqueront le bon interlocuteur. Vous pouvez les contacter du lundi au vendredi de 8 h à 19 h au 0826 80 39 39 (0,15 €/min).

Selon la situation géographique de votre logement, ils vous dirigeront vers :
- la délégation locale de l'Anah,
- les services de la collectivité locale délégataire de compétence,
- l'animateur de votre OPAH.

Le dépôt et le contenu du dossier

• **Dépôt**
Selon la situation géographique de votre logement, votre demande de subvention doit être déposée auprès de la délégation locale de l'Anah ou auprès de la collectivité locale délégataire de compétence.

• **Contenu**[1]
- Les imprimés de demande d'aide renseignés.
- La preuve de la propriété du logement.
- Le dossier technique : devis détaillés estimatifs des travaux d'une ou plusieurs entreprises, plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet.
- L'avis d'imposition sur le revenu pour les propriétaires occupants.

L'aide au montage du dossier

Des organismes spécialisés peuvent vous aider à constituer votre dossier. Il s'agit d'un service gratuit dans le cadre des OPAH (pour savoir si vous êtes concerné, consultez le site www.lesopah.fr). Hors OPAH, si votre dossier est agréé, cette aide vous est remboursée à hauteur de 120 euros. La liste de ces organismes peut être obtenue auprès du 0826 80 39 39 (0,15 € ttc/mn).

L'instruction du dossier

- Dans un délai d'un mois, le service instructeur (délégation locale de l'Anah ou collectivité locale délégataire de compétence) accuse réception du dossier de demande d'aide et confirme que celui-ci est complet ou demande des pièces complémentaires.

Conventionnement sans travaux : mode d'emploi

Pour profiter de l'abattement fiscal, le propriétaire doit respecter une procédure spécifique :
- Demander à la délégation locale les montants de loyers fixés localement.
- Remplir le dossier disponible sur Internet ou auprès de la délégation locale.
- Renvoyer la convention complétée à la délégation locale en deux exemplaires.
- Attendre le retour signé de la convention sous 15 jours.
- Signer le bail et remplir le formulaire « engagement bailleur » dans les 6 mois suivant la date d'enregistrement.
- Retourner pour validation à la délégation locale la convention et le formulaire « engagement bailleur » accompagné de la copie du bail et de l'avis d'imposition n – 2 du locataire.
- Envoyer le formulaire « engagement bailleur », signé par l'Anah, à l'administration fiscale.

- Après vérification de la recevabilité du dossier et étude des pièces qui le constituent, le service instructeur calcule le montant de la subvention qui pourra être attribuée au propriétaire. Celle-ci est déterminée en fonction des devis fournis par les entreprises.
- La décision d'accorder ou de refuser une aide doit intervenir dans les 4 mois suivant le dépôt de la demande. Elle est prise en fonction des priorités locales et des moyens financiers disponibles.
- Le montant de la subvention est arrêté, sur proposition du service instructeur, lors de la prise de décision.
- Les taux de subvention appliqués lors du calcul de la subvention sont des taux maximum, il peut être décidé de les baisser en fonction du contexte local.

La décision d'attribution

• Qui décide ?

- Sur les territoires concernés par une délégation de compétence, la décision d'attribuer la subvention est prise par le Président de la collectivité délégataire.
- Hors délégation de compétence, la décision est prise par la Commission d'amélioration de l'habitat du département (CAH) présidée par le directeur départemental de l'équipement. Cette commission comprend des représentants de propriétaires et de locataires.

• La notification

En cas d'accord, le service instructeur (délégation locale de l'Anah ou collectivité locale délégataire de compétence) adresse un courrier indiquant le montant de subvention auquel le propriétaire peut prétendre.

Le paiement de la subvention

- Une fois les travaux effectués, le propriétaire doit transmettre une demande de paiement accompagnée des factures d'entreprises, notes d'honoraires et, le cas échéant, des pièces permettant de vérifier les conditions de location des logements.
- Le montant de la subvention à payer est calculé sur la base de ces documents. Il ne peut être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi. Le paiement est effectué par virement.

Les contrôles et reversements

- Tout propriétaire ayant obtenu une aide de l'Anah s'engage à l'avertir par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation.
- Selon les cas, un remboursement de tout ou partie de la subvention pourra être demandé et l'avantage fiscal pourra être remis en cause.
- L'Anah contrôle le respect des engagements pris par les propriétaires qui doivent s'y soumettre en s'engageant à communiquer à tout moment les documents nécessaires.

Contestation et recours

La décision peut être contestée dans un délai de 2 mois.

- Sur les territoires en délégation de compétence, un courrier doit être adressé au Président de la collectivité délégataire de compétence.
- Hors délégation de compétence, les instances compétentes sont la commission d'amélioration de l'habitat du département ou le comité restreint de l'Anah.
- Dans tous les cas, le propriétaire peut saisir, toujours dans un délai de 2 mois, le tribunal administratif compétent.

(1) Selon les cas, des pièces supplémentaires pourront être demandées.

Contact

N° Indigo **0 826 80 39 39**
0,15€ TTC/MN

Les téléconseillers de l'Anah sont à votre disposition du lundi au vendredi, de 8 h à 19 h.

LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des logements et des parties communes d'immeubles

Gros œuvre	• Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre...), murs, cheminées, planchers, escaliers. • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).
Charpente	• Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI 200 - quater), et ceci sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.
Couverture	• Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...)sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI 200 - quater), et ceci sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.
Raccordements et branchements	• Raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV, création ou mise en conformité des réseaux d'immeubles (conduits, colonnes montantes de gaz, d'électricité , d'eau ou colonnes de chute et de rejets, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements. • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). • Travaux de réfection des réseaux eau, électricité et gaz pour mise aux normes.
Ravalement de façade	• Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros œuvre en OPAH, PST, LIP, immeubles en Plan de sauvegarde ou insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de péril. • Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages…), sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI 200 - quater) et sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.

Ouvertures	• Travaux de création d'ouvertures pour baies ou portes y compris menuiseries.
Menuiseries	• Pose ou remplacement de menuiseries nouvelles et isolation des parois vitrées respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : Décret 2007-363 du 19 mars 2007, CCH R 131-28, Arrêté du 3 mai 2007. • Le renouvellement d'air doit être impérativement traité dans le logement, une ventilation mal faite pouvant générer des désordres sur le bâtiment et nuire à la santé des occupants. • Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable.
Ascenseurs et escaliers	• Installation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur. • Mise en place ou réfection d'un escalier, notamment pour rétablir un accès aux étages.
Cours, passages communs	• Curetage lié à des travaux d'amélioration avec les reprises induites. • Réfection de cour ou de passage dans un projet de restructuration ou de curetage en zone urbaine dense (sols, éclairages...).
Travaux d'aménagement et d'équipement relatifs à la sécurité des biens et des personnes	• Travaux d'aménagement et d'équipement destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes.
Travaux de réhabilitation lourde d'immeubles transformés en logements	• Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.
Extension de logement ou création de locaux annexes	• Extension de logement dans les limites de 14 m² de surface habitable dans les conditions actuelles. • Création de locaux annexes liés aux parties communes, dans la limite de 14 m², tels que locaux à vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif...
Peinture	• Travaux de peinture consécutifs à une réfection globale. Ils ne peuvent être subventionnés seuls ou en lien avec des travaux limités et de peu d'ampleur.
Sols	• Revêtements de sols y compris travaux préparatoires (chapes, isolation...), à l'exception des sols souples (moquette, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale. Ils ne peuvent être subventionnés seuls ou en lien avec des travaux limités et de peu d'ampleur.
Isolation acoustique	• Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes. • Amélioration de l'isolation des parois vitrées (double vitrage ou doubles fenêtres). • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants. • Installation de climatisation ou rafraîchissement (notamment matériels mixtes chauffage - climatisation) permettant d'améliorer le confort acoustique pour des immeubles très exposés à la chaleur et au bruit.
Isolation thermique	• Isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés. Ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI 200 - quater).

Équipements sanitaires	• Création d'équipements sanitaires (évier, lavabo, douche, baignoire, WC, siphon de sol) et de production d'eau chaude sanitaire ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...). • Remplacement des équipements sanitaires s'ils sont manifestement vétustes.
Étanchéité des pièces humides	• Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements.
Ventilation	• Création d'une installation de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation, tous travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : Décret 2007-363 du 19 mars 2007, CCH R 131-28, Arrêté du 3 mai 2007.
Chauffage individuel et collectif	• Création d'une installation complète de chauffage ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : Décret 2007-363 du 19 mars 2007, CCH R 131-28, Arrêté du 3 mai 2007. Localement, le financement de la création de l'installation pourra être conditionné au respect d'un niveau minimum de performance thermique du logement. • Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : Décret 2007-363 du 19 mars 2007, CCH R 131-28, Arrêté du 3 mai 2007.
Électricité-Gaz	• Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation électrique ou de gaz.
Énergies nouvelles ou renouvelables	• Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne…), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets…)respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : Décret 2007-363 du 19 mars 2007, CCH R 131-28, Arrêté du 3 mai 2007.
Économies d'eau	• Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie. • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale…).
Cloisonnement	• Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements.
Saturnisme	• Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb y compris finitions.
Amiante-Radon	• Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...).
Lutte contre les parasites xylophages	• Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages sous réserve qu'il soit suffisant.
Diagnostics	• Les diagnostics techniques (saturnisme, amiante, acoustique, thermique...) sont subventionnables dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	• Ces travaux ne sont pas subventionnables à l'exception de ceux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, notamment sur prescriptions réglementaires en secteurs sauvegardés ou PRI (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

Travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite

La liste relative aux travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux handicaps est limitative. Cependant, d'autres travaux peuvent être pris en compte s'ils s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap.

Travaux d'accessibilité de l'immeuble	**Cheminement extérieur** • Élargissement du cheminement et du portail d'entrée. • Construction d'une rampe (plan incliné) pour doubler ou remplacer un emmarchement. • Aménagement de bateaux pour franchir des trottoirs. • Suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle. • Amélioration des revêtements de sols ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant. • Installation de mains courantes. • Élargissement ou aménagement de place de parking.
	Parties communes • Élargissement de la porte d'entrée et des portes d'accès des parties communes conduisant aux logements et aux divers locaux collectifs (ex : local vide-ordures, local à vélo, caves, parkings…). • Élargissement des couloirs. • Construction d'une rampe (plan incliné) pour doubler ou remplacer un emmarchement. • Suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles. • Amélioration des revêtements de sols. • Installation ou adaptation de mains courantes. • Installation ou adaptation d'un ascenseur ou autres appareils permettant le transport de personnes à mobilité réduite (monte-personne, plate-forme élévatrice…). • Modification des boîtes aux lettres. • Installation ou modification des divers systèmes de commande (interphone, signalisation, alerte, interrupteurs…) notamment pour les handicaps sensoriels.
Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement	• Élargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasses, loggias et jardins. • Suppression de marches, seuils et ressauts ou de tout autre obstacle. • Construction d'une rampe (plan incliné) pour doubler ou remplacer un emmarchement. • Mise en place d'un monte-personne ou autre. • Suppression ou modification de murs, cloisons, et placards. • Modification de l'aménagement et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, WC, salle de bain, buanderie…) : évier, lavabo, baignoire, douche, WC, placards… • Amélioration des revêtements de sols ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant. • Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes. • Modification de la robinetterie. • Adaptation des systèmes de fermeture et d'ouverture : portes, fenêtres et volets. • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) notamment pour les handicaps sensoriels. • Aménagement d'allèges vitrées sous les fenêtres. • Alerte à distance (équipement et branchement).

Agence nationale de l'habitat Anah

www.anah.fr

N° Indigo 0 826 80 39 39
0,15€ TTC/MN

Agence nationale de l'habitat (Anah)
8, avenue de l'Opéra 75001 Paris

Conception, réalisation : becouse, direction de la communication de l'Anah – Édition janvier 2009